

EDOARDO BRUSCHI

La lettura dell'ampio lavoro del prof. Misseri ha dato motivo a diverse riflessioni.

La prima osservazione riflette il parametro di stima e cioè se questo sia da considerare proporzionale, in senso matematico, alla grandezza oggetto di valutazione.

Dalla comparazione dei caratteri particolari del bene in esame con quelli analoghi dei beni presi a confronto, scaturisce il fulcro dell'atto di stima: la sintesi. Essa può dar luogo a tre possibili risultati e cioè che:

- le caratteristiche particolari del bene in esame siano coincidenti con i caratteri specifici di uno o più beni presi a confronto;
- le caratteristiche del bene oggetto di indagine corrispondano alla media delle caratteristiche di due o più beni presi a comparazione;
- le caratteristiche particolari del bene non siano coincidenti né corrispondenti alla media delle condizioni particolari dei beni presi a confronto.

Nel primo caso il rapporto V/p o $\Sigma V/\Sigma p$ è una costante e, data la coincidenza di tutte le condizioni particolari, il valore attribuito, per unità di parametro, al bene oggetto di indagine è eguale a quello dei beni presi a confronto.

Nel secondo caso il rapporto $\Sigma V/\Sigma p$ assume il carattere di media e quindi, indica quante volte il valore attribuito al bene in esame è in media più grande del parametro.

Nella realtà operativa le due circostanze, ora evidenziate, sono ben rare a verificarsi e, comunque, in siffatte condizioni l'espressione generale $Vx:\Sigma V = p : \Sigma p$ trova la sua logica ed alquanto elementare soluzione per quanto già osservato.

Nel terzo caso, tra l'altro il più frequente a verificarsi nelle indagini estimative, non sembra logico invocare l'espressione $V : p = \Sigma V : \Sigma p$ per attribuire al bene il valore più probabile giacché il rapporto V/p può avere, come già osservato, solo il significato di una costante o di una media mentre dal raffronto delle condizioni analizzate non si rileva né una coincidenza né una corrispondenza ad una media.

In tal caso, infatti, la stima può risolversi solo attraverso una interpolazione da eseguire in funzione al raffronto tra le differenti caratteristiche particolari del bene in esame (sintetizzate nel parametro) con le condizioni specifiche dei beni presi a raffronto.

Da quanto osservato si deduce che il parametro ha significato di proporzionalità matematica solo quando vi è coincidenza tra le condizioni particolari del bene in esame con quelle di uno o più beni di riferimento.

In linea assoluta il parametro di stima ha logiche condizioni di propor-

zionalità con la grandezza da stimare solo quando coincide con quel carattere fisico od economico in base al quale gli operatori del settore, di volta in volta considerato, giudicano il diverso livello della grandezza da valutare.

La seconda osservazione riguarda il saggio di capitalizzazione. Nella teoria la sua determinazione si basa sulla comparazione dei comodi e degli scomodi del fondo in esame con le condizioni di appetibilità relative a fondi simili, sintetizzate nei rispettivi saggi ottenuti statisticamente dal rapporto $Bf/prezzo$.

Nella realtà è ben difficile conoscere il termine generatore Bf e, conseguentemente, sussiste l'impossibilità pratica di una sua obbiettiva determinazione.

Per ovviare a tale inconveniente molti Autori, com'è risaputo, consigliano di ricercare il saggio di capitalizzazione attraverso tassi di investimento di capitali non fondiari ma concorrenti, per sicurezza e durata, con l'investimento fondiario.

La formale e non sostanziale similitudine dei due investimenti e le ferruginose e poco intuibili correzioni da apportare al saggio medio per adattarlo alle condizioni specifiche del fondo, fanno ricordare una massima del Serpieri: "La teoria è utile in quanto serve alla pratica: se no, è un vano gioco della nostra ragione".

Il grave è che in taluni casi si impone il procedimento per capitalizzazione dei redditi obbligando il Perito ad inutili artifici.

L'ultima osservazione riguarda la validità dell'Estimo.

L'interpretare la realtà in atto non in maniera soggettiva ma rifacendosi al modo di giudicare di coloro che operano nel settore di riferimento, significa offrire basi realistiche al procedimento di stima, logicità al metodo ed obbiettività al giudizio di previsione.

Giudicare, in data realtà, nel modo come più probabilmente giudicherebbero coloro che operano conferisce, anche per le mutate circostanze, validità al corpo dottrinario dell'Estimo.